

BAB II

KETENTUAN UMUM MENGENAI AKAD *IJARAH*

A. Pengertian Akad *Ijarah* (Sewa-menyewa)

1. Akad (*Al-Aqdu*)

Sebelum mengetahui pengertian yang lebih dalam mengenai sebuah akad sewa-menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa menyewa atau *ijarah* adalah merupakan salah satu akad yang ada dalam muamalah.

Dalam Islam setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-aqdu* (akad) dan *al-ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan seperti itu maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Kata *al-aqdu* terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya.

Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *al-aqdu* ini dapat dikatakan atau disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUH Perdata. Sedangkan istilah *al-ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst* yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan

sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak mengakibatkan orang lain.¹

Sedangkan jumhur ulama' mendefinisikan akad sebagai pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Proses perikatan yang telah disebutkan di atas tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang diutarakan oleh Subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberi pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan pengertian perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang saling berjanji terhadap suatu hal.

Untuk terpenuhinya sebuah akad, maka dalam sebuah perikatan haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:²

- a. *Al-ahdu* (perjanjian), yaitu sebuah pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat bagi orang yang menyatakan untuk melaksanakan janjinya tersebut.
- b. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan

¹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Cet. 1*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm. 45.

² *Ibid.* hlm. 48.

oleh pihak pertama. Dan persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.

- c. Apabila kedua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan sebagai akad, sesuai dengan yang ada dalam surat Al- Maidah ayat 1.

Menurut Musthafa Ahmad Al-Zarqa' menawarkan sejumlah hal yang dipandang sebagai rukun oleh fuqaha jumhur terhadap sebuah akad. Al-Zarqa' menyebut rukun tersebut dengan *muqawimat akad* (unsur penegak akad) yang terdiri dari:

1). *Al-Aqidain*

Para pihak yang melakukan akad disebut dengan *Aqidain*. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia, dan badan hukum. Manusia yang dapat dibebani hukum ialah bagi mereka yang sudah mukallaf atau orang yang dianggap sudah mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan tuhan maupun dalam kehidupan sosial.³

2). *Mahallul aqad* (obyek akad)

Mahallul aqad ialah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu. Dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh syari'at.

³ *Ibid.* hlm. 60.

3). *Maudhu'ul aqad* (tujuan akad)

Menurut ulama' fiqh tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari'ah tersebut. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum islam dengan diketahui pihak yang lainnya, maka pernikahan itupun haram hukumnya.

4). *Sighat aqad* (ijab dan kabul)

Ijab dan kabul ialah ungkapan para pihak yang melakukan akad. Ijab adalah suatu pernyataan atau janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ulama' fiqh mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a) *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b) *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- c) *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Tiga unsur yang pertama dari *muqawimat aqad* berlaku syarat umum yang harus terpenuhi dalam setiap akad, sebagai berikut:⁴

- 1) Pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak hukum (*mukallaf*).
- 2) Obyek akad dapat menerima hukum akad, artinya pada setiap akad berlaku ketentuan-ketentuan khusus yang berkenaan dengan obyeknya, apakah dapat dikenai hukum atau tidak.
- 3) Tujuan dari akad itu harus diizinkan oleh syara' dan tidak bertentangan dengannya.
- 4) Akadnya sendiri harus mengandung manfaat.

2. *Ijarah* (Sewa Menyewa)

Al-Ijarah dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.⁵ *Ijarah* atau sewa-menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Dengan demikian, hukum-hukum *ijarah* ini layak diketahui. Karena tidak ada bentuk kerjasama yang dilakukan manusia diberbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syari'at Islam, yang selalu mengedepankan *maslahat* dan tidak merugikan orang.⁶

Ulama' Hanafiyah dalam mendefinisikan *al-ijarah* ialah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Ulama' Syafi'iyah

⁴ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 80-81.

⁵ Harun nasroen, *Fiqh Muamalah, Cet. 2*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007, hlm. 228.

⁶ Al-Fauzan Saleh, *Fiqh Sehari-hari, Cet. 1*, Jakarta: Gema Insani Press, 2005, hlm. 481.

mendefinisikan dengan: transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu. Ulama Malikiyyah dalam mendefinisikan *al-ijarah*, yaitu pemilikan manfaat sesuatu yang di bolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Sedang M. Hasbiy Ash Shiddieqy mengartikan *Ijarah* ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁷

Abu Hanifah dan ashabnya berpendapat bahwa *Ijarah* boleh di batalkan dengan alasan terjadinya suatu peristiwa walaupun menimpa bagi pihak penyewa, umpamanya seseorang menyewa kedai atau ruko untuk berniaga, akan tetapi ruko tersebut terbakar, dirampok, bangkrut, maka salah satu pihak boleh membatalkan sewanya. Ada juga segolongan Ulama' yang berpendapat bahwa yang dapat membatalkan persewaan adalah yang menyewakan atau tidak boleh dari pihak penyewa yang membatalkan.

Karena *ijarah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan *ijarah* ini dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada *hal-ihwal* sewa-menyewa. Menyamakan *ijarah* dengan *leasing* tidak sepenuhnya salah, tapi tidak sepenuhnya benar pula.

⁷ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam, Cet. 1*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997, hlm. 428.

Definisi-definisi di atas dapat dirangkum bahwa yang dimaksud sewa-menyewa ialah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewakan tersebut. Dapat pula berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya tulis seperti pemusik.⁸ Contoh yang tidak boleh di jadikan obyek *al-ijarah* seperti, kambing yang diambil karena susu dan bulunya, pepohonan yang diambil karena buahnya. Karena susu, bulu, dan buah termasuk materi.

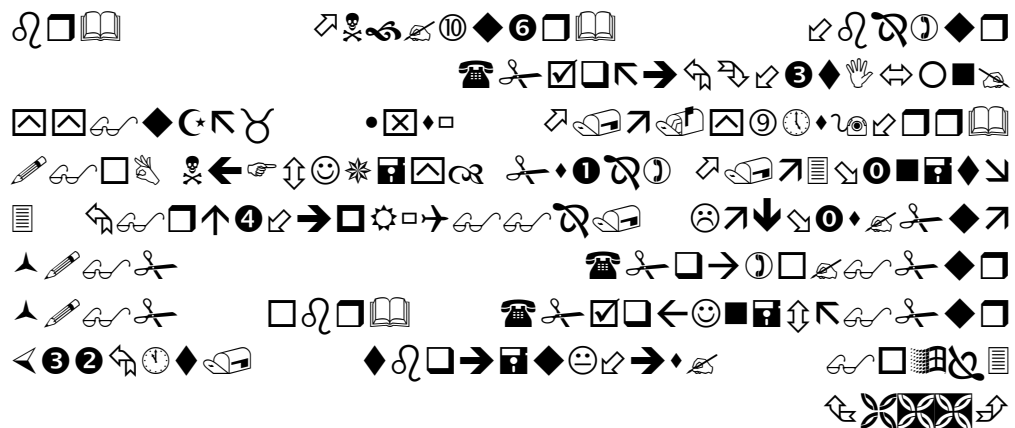
Berbeda dengan pendapat Ibnu Qayyim al-jauziyyah (ahli fikih mazhab hanbali), dia menyatakan bahwa pendapat dari jumhur itu tidak didukung oleh Al-Qur'an, Sunnah, Ijma', dan Qiyas (analogi), menurutnya yang menjadi prinsip dalam masyarakat Islam adalah bahwa sesuatu yang berevolusi secara bertahap adalah hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah dalam pepohonan, susu dari hewan ternak. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan seperti mewakafkan manfaat rumah, dan juga ternak karena tidak dapat mengurangi nilai kambing dan tidak berkurang.⁹

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

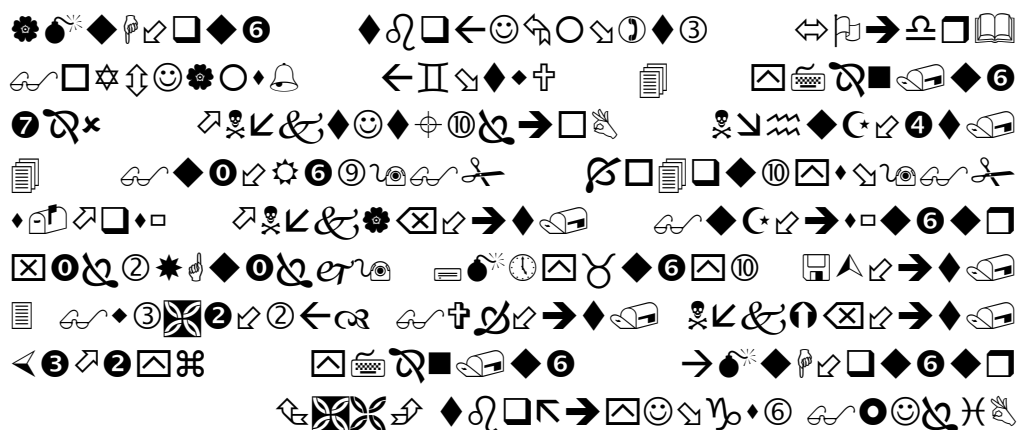
Landasan hukum mengenai *al-ijarah* terdapat beberapa ayat Al-Qur'an dan juga hadits Nabi SAW, seperti dalam surat Al-Baqarah ayat 233 diterangkan :

⁸ Muhamad Ibnu Ismail al-Shan'ani, *Subulus Salam, Juz 3*, Beirut: Daarul Kutub al-Ilmiyah, 1988, hlm. 4.

⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat, Cet. 1*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003, hlm. 229.



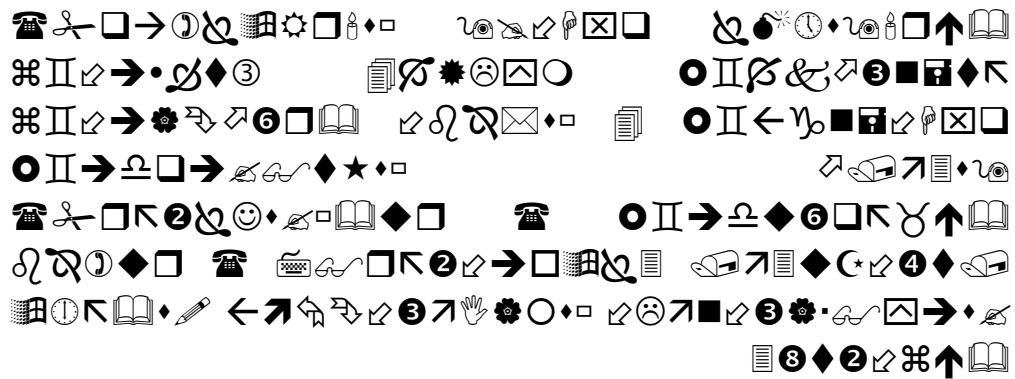
Artinya: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan". (QS. Al-Baqarah : 233)¹⁰



Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan". (Q.S Az-Zukhruf: 32)



¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Cet. 1, Bandung: CV. Diponegoro, 2000, hlm.. 29.



Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (*Ath Thalaq* :6)¹¹

Sedangkan landasan sunnahnya seperti berikut: Sabda Rasulullah SAW dari Hanzalah bin Qois :

حدثنا اسحق أخبرنا عيسى بن يونس حدثنا الأوزاعي عن ربيعة بن أبي عبد الرحمن حدثني حنظلة بن قيس الأنصاري قال سألت رافع بن خديج عن كرى الأرض بالذهب والورق فقال لا بأس به إنما الناس يؤاخذون في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم بما على المأذونات واقبال الجدوال وإشباع من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا. ويسلم هذا ويهلك هذا ولم يكن للناس كرى إلا هذا فلذلك زجر عنه (رواه مسلم)¹²

Artinya: “Dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza’i dari Rabi’ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan

¹¹ Ibid. hlm. 57.

¹² Imam Abi Al-Husain Muslim bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi, *Shahih Muslim*, Juz 1, Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992, hlm. 675-676.

kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi' bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. "(HR. Muslim)

Sabda Rasulullah SAW dari Aisyah ra. berkata :

حدثنا إبراهيم بن موسى أخبرنا هشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضي الله عنها قالت : واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلاً من بني الدليلي هاديًا خريئًا وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليالٍ براحلتيهما صبيحة ليالٍ ثلاث (رواه البخاري)¹³

Artinya: "Dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma'marin dari Zuhri dari 'Urwah bin Zubair dari 'Aisyah, ra. berkata : "Rasulullah SAW. Dan Abu Bakar mengupah seorang laki-laki yang pintar sebagai petunjuk jalan. Laki-laki itu berasal dari bani ad-Dil, termasuk kafir Quraisy. Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsaur selama tiga malam Pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaraannya." (HR. Bukhari)

Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama' pun

¹³ Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz 3, Beirut: Daarul Kutub Al-Ilmiah, 1992, hal. 68.

yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa

Untuk sahnya akad sewa-menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak. Penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk. Imam Syafi'i dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa. Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

Sebagai sebuah transaksi umum, sewa-menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama' Hanafiyah, rukun sewa-menyewa hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa).¹⁴ Jumhur ulama' berpendapat, rukun sewa-menyewa ada empat :

1. Orang yang berakal
2. Sewa atau Imbalan
3. Manfaat
4. Sighad (*ijab dan qabul*)¹⁵

Menurut ulama' Mazhab Hanafi, rukun yang dikemukakan tersebut bukanlah rukun melainkan syarat. Ulama' Hanafi mengatakan bahwa rukun *ijarah* itu hanya satu, yaitu *ijab dan kabul* (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa-menyewa).

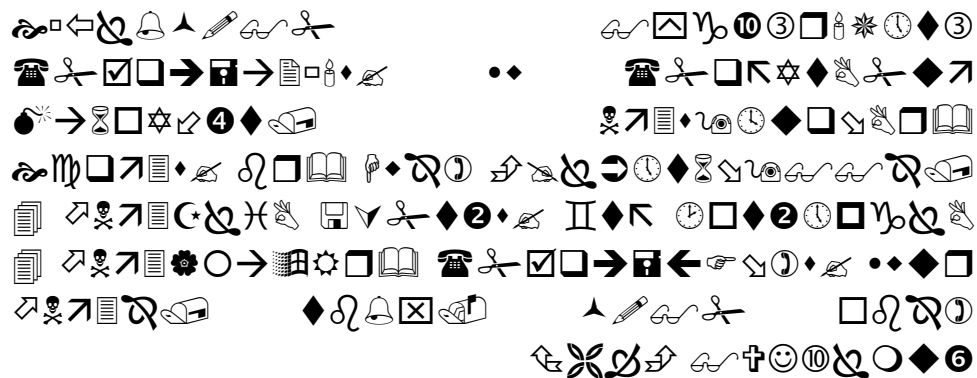
Adapun syarat akad *ijarah* yaitu:

1. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i dan Hanbali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, maka ketika melakukan *ijarah* maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan Madzhab Hanafi dan maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*, dengan catatan disetujui walinya.

¹⁴ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996, hal. 660

¹⁵ M. Ali Hasan, *op.cit.*, hlm. 231.

2. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaanya untuk melakukan akad ijarah itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa maka akadnya tidak sah.



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (An-Nisa:29)

3. Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaat itu tidak jelas maka tidak sah.
4. Obyek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung. Oleh karena itu, ulama' fiqh sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan.
5. Obyek *ijarah* haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.¹⁶
6. Obyek *ijarah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, motor dan lain-lain.
7. Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Namun tidak boleh barang yang diharamkan oleh syara'.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 232-233.

Apabila masa yang telah ditetapkan berakhir maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik semula (Yang menyewakan), Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan.
2. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong.
3. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.¹⁷

Terkadang sebuah obyek persewaan tidak dilengkapi sarana yang banyak untuk menunjang sewanya. Seperti rumah yang tidak dilengkapi dengan saluran air, tidak berjendela gentingnya pecah-pecah dan sebagainya. Maka semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Sekalipun demikian pihak penyewa tidak berhak menuntut perbaikan fasilitas rumah. Sebab pihak pemilik menyewakan rumah dengan segala kekurangan yang ada. Dan kesepakatan pihak penyewa tentunya dilakukan

¹⁷ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam, Cet. 1*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, hlm. 148.

setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada, dan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada. Kecuali perbaikan fasilitas tersebut dinyatakan dalam akad.

Adapun kewajiban pihak penyewa sebatas pada perawaan, seperti menjaga kebersihan dan tidak merusak. Sebab di tangan pihak penyewa barang sewaan sesungguhnya merupakan amanat.

Akad *Ijarah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*Ujrah*). Dengan demikian tujuan *Ijarah* dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, *Ijarah* bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.¹⁸

Apabila Obyek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad *Ijarah* batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.

¹⁸ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 188.

Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya, dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.¹⁹

D. Kewajiban *Mu'jir* (Orang Yang Menyewakan) Dan *Musta'jir* (Penyewa)

Untuk menjaga agar *ijarah* tidak menimbulkan pertentangan antara kedua pihak maka berikut ini disebutkan beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku *ijarah*.

1. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, melengkapi rumah yang ia sewakan dengan segala perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan didalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
2. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian mengembalikan sewanya sebagaimana ketika menyewanya.
3. *Ijarah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak *mu'jir* dan *musta'jir*. Karena *ijarah* merupakan bagian dari jual beli maka, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 189.

4. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila pihak yang menyewakan membatasi untuk benda yang disewakan maka tidak berhak untuk menerima upah penuh.²⁰

E. Macam-macam *Ijarah*

Dilihat dari segi obyeknya, akad *Ijarah* (sewa-menyewa) dibagi oleh ulama' fiqh menjadi dua macam, yaitu:

1. Bersifat manfaat.
 - a. Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
 - b. Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
 - c. Obyek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara', misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.
 - d. Obyek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk di tempati. Tidak

²⁰ Saleh Al-Fauzan, *op.cit.* hlm. 485.

diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.

- e. Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

2. Bersifat pekerjaan.

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, *Ijarah* (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- b. Pekerjaan yang menjadi obyek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarah mu'adzin*, imam, dan pengajar Al Qur'an, menurut Fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam

Syafi'iy melakukan ijarah dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku pada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.²¹

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan.

Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.²²

F. Beberapa Hal yang Membatalkan Akad Ijarah

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal-balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian

²¹ Ghufroon A. Mas'adi, *Op.cit.* hlm.183-185

²² M. Ali Hasan, *op.cit.* hal. 235.

juga halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusnya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.²³

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.²⁴

2. Rusaknya obyek yang disewakan

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.²⁵

3. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan

²³ Suhrawardi K. Lubis, *op.cit*, hlm. 148.

²⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *op.cit.*, hlm. 57.

²⁵ *Ibid.* hlm. 58.

ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat uzur yang mencegah *fasakh*, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai ditanam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.²⁶

4. Adanya uzur

Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.²⁷

Sewa-menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi bagi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

²⁶ Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, jilid 3, Beirut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, hlm. 285.

²⁷ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, hlm. 57.

Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.²⁸

Bila keadaan barang atau benda sewaan dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa-menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.²⁹

Akibat Hukum dari Sewa-menyewa adalah Jika sebuah akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi, maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dibenarkan.³⁰

Orang yang terjun di dunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa-menyewa itu sah atau tidak (*fasisd*).

²⁸ R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, Cet. 1, Bandung: Mandar Maju, 1992, hlm. 155.

²⁹ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. 4, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003. hlm. 663.

³⁰ *Ibid.* hlm. 53-55

Maksudnya, agar *muamalah* berjalan sah dan segala sikap dan tidaknya jauh dari penyimpangan-penyimpangan yang merugikan pihak lain.

Tidak sedikit umat Islam yang mengabaikan mempelajari seluk beluk sewa menyewa yang di syari'atkan oleh Islam. Mereka tidak peduli kalau yang disewakan barang yang dilarang, atau melakukan unsur-unsur penipuan. Yang diperhitungkan, bagaimana dapat meraup keuntungan yang banyak, tidak peduli ada pihak lain yang dirugikan. Sikap seperti ini merupakan kesalahan besar yang harus diupayakan pencegahannya, agar umat Islam yang menekuni dunia usaha perniagaan dapat membedakan mana yang boleh mana yang dilarang, dan dapat menjauhkan diri dari segala yang Subhat.

Sewa-menyewa merupakan bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk hamba-hamba-Nya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan papan. Kebutuhan-kebutuhan Primer tersebut akan terus melekat selama manusia masih hidup. Padahal, tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola interaksi (bermuamalah) dengan sesamanya. Diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.³¹

ما يتوصل او ينسأ من المملوك مملوك

Artinya: “Setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya”.³²

³¹ Hasbi Ash-Shiddieqy, *op.cit.* hlm. 427.

³² Ghufroon A. Mas'adi, *op.cit.* hlm. 60.

Dari landasan inilah seseorang melakukan hubungan-hubungan hukum, saling mempertukarkan, bekerjasama untuk mendapatkan kepemilikan, karena ketika barang itu bukan milik pribadi maka tidak dapat memanfaatkannya, dan jalan sewa merupakan salah satu langkah untuk dapat memperoleh manfaat terhadap barang orang lain dengan perjanjian, dan syarat-syarat tertentu untuk saling menguntungkan.

Bentuk mu'amalah sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah maka syari'at Islam membenarkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian barang, karena jumlah uangnya yang terbatas, misalnya menyewa lahan pertanian kepada orang yang menganggurkan lahan pertaniannya dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

Tidak semua orang dapat membeli lahan pertanian, karena harganya yang tak terjangkau. Namun demikian setiap orang dapat memanfaatkan lahan tersebut dengan jalan menyewa. Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri, karena terbatas tenaga dan ketrampilan, misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan seperti ini, kita mesti menyewa (*buruh*) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut.

Apabila lahan pertanian itu dibiarkan nganggur oleh pemiliknya, maka seolah-olah menelantarkan rahmat yang diberikan Allah kepadanya, untuk itu dengan jalan disewakan kepada orang lain sama juga telah memberikan pertolongan bagi orang yang menyewa. Karena sejatinya orang yang menyewa

merupakan orang yang membutuhkan barang tersebut, dan juga akan menimbulkan toleransi dalam hal ekonomi.

Dari sini dapat disimpulkan bahwa disamping muamalah jual beli maka muamalah sewa-menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman *jahiliyyah* hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa-menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual belikan manfaat suatu barang.³³

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfa'at barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).³⁴

³³ Sayyid Sabiq, *op.cit.*, hlm. 199-200

³⁴ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 1998, hlm. 319-320

